

Sehr geehrte Damen und Herren,

vor gut einem Jahr haben wir im Diözesanvorstand des SKM über die besorgniserregende Situation auf dem Wohnungsmarkt gesprochen. Wir haben übereinstimmend festgestellt, dass die von uns betreuten Menschen kaum noch eine Möglichkeit haben, eine bezahlbare Wohnung zu erhalten. Uns war klar, dass wir mit Appellen nichts erreichen können.

Wir sind zu dem Schluss gekommen, dass wir mit den Verantwortlichen in Politik und Gesellschaft darüber sprechen müssen, wie wir die Wohnungsnot überwinden können. Uns ist bewusst, dass die von uns betreuten Menschen nur dann eine bezahlbare Wohnung finden, wenn es wieder ausreichend bezahlbaren Wohnraum für alle Menschen gibt.

Wie ist unsere Ausgangslage? Wie sieht die Entwicklung der letzten Monate aus? Welche Perspektive haben wir?

Wir treffen bundesweit auf eine gesellschaftliche Stimmung, die von tiefer Verunsicherung geprägt ist.

Die Coronazeit mit ihren Folgen, die Ukraine Krise, die Inflation, drastisch gestiegene Baupreise, die bundespolitischen Diskussionen und Entscheidungen zu kostenträchtigen Klimaschutz -Auflagen haben das Vertrauen in die Handlungsfähigkeit und Verlässlichkeit des Staates schwer erschüttert. Sie geben Kräften Auftrieb, die wir nicht wollen und denen wir keinen Raum lassen dürfen.

In dieser Krise müssen wir in der Region gemeinsam dafür sorgen, dass die Wohnungsnot pragmatisch gelöst wird. Es wird nicht genügen, auf andere zu zeigen-nach dem Motto: da bin ich nicht für zuständig, wir machen doch schon etwas oder wir haben doch schon so viele andere Projekte.

Die Wohnbau-Förderung von Bund und Land sind zu gering. Sie werden uns allein nicht weiterhelfen. Jammern und klagen auch nicht. Schönfärberei erst recht nicht.

Wir haben keine Zeit mehr: es ist nicht mehr 5 vor 12.

Warum ist das so?

Die Bevölkerung der gesamten Region Osnabrück, Grafschaft Bentheim und das Emsland wächst seit Jahren kontinuierlich durch Zuwanderung aus dem Bundesgebiet, aus Europa oder durch die Flüchtlinge, die einen Anerkennungsstatus erhalten. Diese Entwicklung wird anhalten.

Gleichzeitig trägt die Binnenentwicklung dazu bei, etwa wenn die Kinder aus dem Haus gehen und einen eigenen Hausstand gründen oder ein Ehepaar sich scheiden lässt.

Erfreulicherweise wächst die Wirtschaft noch in unserer Region und die Beschäftigtenzahlen steigen. Wie lange noch?

Neue Mitarbeiter benötigen bezahlbare Wohnungen. Die gibt es kaum noch. Deshalb erhält ausreichend bezahlbarer Wohnraum eine zentrale Bedeutung für die künftige Entwicklung unserer Unternehmen. Obwohl in den Kommunen zum Teil noch gebaut wird, reicht es erkennbar nicht aus- trotz aller lobenswerten Bemühungen.

Was sind die Ursachen:

Die gesetzlichen Anforderungen an die teilweise Jahre dauernden Genehmigungsverfahren und an die Gebäude kosten sehr viel Zeit und damit Geld.

Die Jahrzehnte, in denen ein Normalverdiener mit günstigen Zinsen, moderaten Grundstückspreisen, viel Eigenleistung und „Samstag und schwarz“ sein eigenes Heim bauen konnte, sind vorbei. Der Eigenheimbau kommt fast komplett zum Erliegen. Damit bricht eine wesentliche Säule der Wohnungswirtschaft weg.

Neben deutlich höheren Grundstückspreisen verschärft sich die Lage durch die in kurzer Zeit exorbitant gestiegenen Baukosten von deutlich über 30%, durch Inflation, höhere Bauzinsen und durch Klimaschutzmaßnahmen, die in ihren finanziellen Auswirkungen noch gar nicht absehbar sind.

Diese Gemengelage hat jetzt fatale

Folgen: Viele Aufträge für Neubauten oder Sanierungsmaßnahmen werden storniert, weil die Baukosten davon galoppieren und nicht mehr finanziert werden können. Die Neue Osnabrücker Zeitung titelte zum Beispiel vor wenigen

Tagen zutreffend: „Wohnträume im Emsland platzen in Serie/ Emsland verfällt beim Wohnungsbau in Schockstarre.“

Der Handwerkspräsident warnt vor Kollaps der Baubranche. Das Baugewerbe mit seinen 3,3 Millionen Beschäftigten sei eine Schlüsselbranche für das Handwerk. Momentan seien 250000 Handwerksstellen deutschlandweit unbesetzt

Neue Aufträge für das kommende Jahr werden kaum noch erteilt. Erste Unternehmen entlassen bereits Mitarbeiter. Diese wandern ab in andere Branchen. Was diese Entwicklung bedeuten kann, ist am Beispiel der Entwicklung in der Gastronomie zu sehen.

Die Langzeitfolgen für die Bauunternehmen, für den Wohnungsmarkt und die Wirtschaft werden gravierend sein. Denn der Bedarf nach Wohnraum wird wachsen und die hohen Baukosten werden bleiben, weil kurzfristig nicht mehr genügend Personal zur Verfügung steht.

Die Bau- und Grundstückskosten betragen aktuell ca.4000 Euro pro Quadratmeter. Die kostendeckenden Mieten liegen bei 15 Euro +. Sie sind selbst für eine Familie mit mittlerem Einkommen nicht mehr bezahlbar. Eine Familie mit zwei Kindern und einem Familieneinkommen von 2500 Euro müsste zum Beispiel für eine 100 Quadratmeter -Wohnung 1500 Euro zuzüglich 30% Nebenkosten bezahlen, also mehr als 50% des Familieneinkommens.

Eine durchgreifende Entlastung für den Wohnungsmarkt ist im Moment auch nicht von der Wohnungsbauförderung des Landes zu erwarten. Die zur Verfügung stehenden Mittel reichen bei weitem nicht aus, um auf breiter Basis für bezahlbares Wohnen für alle zu sorgen. Das Land Niedersachsen schafft es mit seinem Mittelansatz noch nicht einmal, die kontinuierlich aus der sozialen Bindung fallenden Wohnungen in gleicher Zahl zu ersetzen.

Bei 4 Millionen Haushalten in Niedersachsen gibt es aktuell nur noch ca.50 000 Sozialwohnungen. Vor ca. 10 Jahren waren es noch 100. 000 Sozialwohnungen.

Hat auch die Wohnungsnot manche Gemeinden in der Region noch nicht so stark erreicht wie die Zentren: sie wird sich langsam aber sicher bemerkbar machen. Denn im nächsten Jahr wird -wie dargelegt-kaum noch gebaut werden.

Aufrütteln sollte uns folgende Feststellung:

Selbst wenn wir heute eine planerische und finanzielle Lösung für ausreichend bezahlbares Wohnen hätten, wird es Jahre dauern, bis wir die benötigten Wohnungen gebaut haben und die Menschen die Wohnungen beziehen können. Denn zusätzlich zur langen Dauer der Genehmigungsverfahren werden wir bis dahin dann gar nicht mehr genügend Fachkräfte im Bau- und Handwerk haben und das bei wachsender Bevölkerung!

Deshalb:

- Ohne eine massive, sofortige Kehrtwendung und einen gewaltigen Kraftakt der Kommunen und der Region selbst, führt diese Entwicklung unweigerlich zu einer Schwächung der heimischen Wirtschaft. Unternehmen könnten abwandern, Arbeitsplätze gingen verloren, die Wirtschafts- und Steuerkraft der Kommunen würde abnehmen mit Folgen für die kommunale Infrastruktur. Nicht nur sozial Schwächere, die am Ende der wohnungspolitischen Nahrungskette stehen, sondern auch Menschen aus der Mitte der Gesellschaft hätten auf viele Jahre kaum eine Perspektive auf bezahlbares Wohnen. Die schweren gesellschaftlichen Verwerfungen, die eine solche Entwicklung mit sich bringen kann, mag ich mir nicht ausmalen.

Wir dürfen deshalb nicht Warten!

Ein Gegensteuern zu einem späteren Zeitpunkt würde finanziell deutlich mehr Aufwand erfordern als jetzt energisch und mit allen Kräften den Wohnungsbau voranzutreiben.

Ich bin fest davon überzeugt:

wir haben keine Wahl, wir müssen jetzt antreten! Jedes weitere Abwarten wäre gefährlich.

Welche Konsequenzen müssen wir jetzt daraus ziehen:

1. Bündnis für Wohnen

Ein kurzfristig einberufenes Bündnis für Wohnen mit allen jeweils relevanten gesellschaftlichen Akteuren in der Kommune, könnte in dieser Krise neue Ideen entwickeln und auf den Weg bringen. Unter der Federführung und auf Initiative der Kommune bzw. bei kleineren Gemeinden des Landkreises besteht die Möglichkeit, neue Lösungsansätze zu entwickeln, die sich nur durch eine enge Zusammenarbeit ergeben.

Deshalb haben wir Sie, die Vertreterinnen und Vertreter der Landkreise, der Kommunen, der Wirtschaft und der Kirchen eingeladen, um gemeinsam über diesen Weg zu sprechen.

Die erste und vielleicht wichtigste Voraussetzung für ein lokales Bündnis ist, dass die Landkreise, Kommunen, Kirchen, Unternehmen und Wirtschaftsverbände hierzu bereit sind und sich eindeutig dazu bekennen, den Bau von Wohnungen in den nächsten Jahren gemeinsam (!) voranzutreiben.

2. Grunderwerb

- Den Neubau von Wohngebäuden kann die Kommune maßgeblich dadurch beschleunigen, dass sie ausreichend Bauland bereitstellt. Deshalb ist eine offensive Liegenschaftspolitik, ein frühzeitiger und ausreichender Grunderwerb, die Basis und ein Schlüssel für den zügigen Neubau von Wohnungen. Dabei könnten die Kirchen Hilfestellung leisten. Denn vielfach verfügen die Kirchengemeinden der evangelischen und Katholischen Kirche und bei der katholischen Kirche das Bistum Osnabrück selbst über ein beachtliches Grundvermögen in den Kommunen. Hier könnten bei einer gemeinsamen Analyse mit der Kommune geklärt werden, welche Grundstücke der Kirche für eine Bebauung in Betracht kommen. Da die Kirchen momentan zusätzliche Einnahmen gut gebrauchen können, könnte sich für alle Beteiligten eine win-win Situation ergeben.

3. Bau von Werkswohnungen

Nach dem Krieg sind in vielen Kommunen Werkswohnungen gebaut worden. Ohne die Werkswohnungen der Raffinerie oder der Deutschen Schachtbau hätte es gar nicht genug Wohnungen in Lingen für die Arbeitnehmer gegeben. Gleiches gilt wie erwähnt in Nordhorn für die Werkswohnungen der Textilindustrie.

Die Wohnungen wurden damals gebaut, um das Personal für die Unternehmen zu gewinnen und sie an den Standort zu binden.

Heute wiederholt sich die Geschichte:

An immer mehr Standorten fehlen bezahlbare Wohnungen für dringend benötigtes Personal in den Unternehmen. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Arbeitnehmer von auswärts kommen oder ob sie zum Beispiel ortsansässig sind und das Elternhaus verlassen wollen. Der jeweilige Babyboomer, der in Rente geht, macht keine Wohnung frei. Der qualifizierte Nachwuchs aber, der auf die Stelle nachrücken soll, kommt nur dann, wenn er eine bezahlbare Wohnung findet. Bezahlbares Wohnen wird so mehr zu einem maßgeblichen Faktor für die positive Entwicklung unserer Unternehmen. Deshalb ist es sinnvoll, wenn die Kommunen sich bemühen, interessierte Unternehmen für den gemeinschaftlichen Bau von Werkwohnungen zu gewinnen und die Unternehmen dabei unterstützen. Sie könnten beim Grunderwerb Hilfestellung leisten und bei der späteren Verwaltung und Betreuung der Wohnungen.

Die Unternehmen haben bei der Finanzierung von Werkwohnungen die Möglichkeit der degressiven Abschreibung und können zusätzlich die Möglichkeiten der einkommenssteuerfreien Überlassung der Werkwohnung für die Arbeitnehmer nutzen. Sie dürfen die Wohnungen bis zu einem Drittel unterhalb des Marktzinses steuerfrei an ihre Arbeitnehmer überlassen. Dies eröffnet den Unternehmen Handlungsspielräume.

4. Starter Campus

In diesem Kontext könnte es für Unternehmen interessant sein, mit Unterstützung der Kommune, für die Gewinnung und Bindung ortsfremder Nachwuchs- oder auch Führungskräfte- in zentraler Lage einen Starter Campus mit kleinen Apartments zu errichten. Charmant wäre es, diesen Ansatz mit Wohnungen für ältere Menschen zu kombinieren.

5. Bauen auf vorhandenen öffentlichen und privaten Gebäuden

Ökonomisch und ökologisch ist es sehr sinnvoll ist neue Wohnungen im Bestand zu errichten. Alle öffentlichen Gebäude einer Kommune sollten deshalb überprüft werden, ob und inwieweit oben auf den Gebäuden eine zusätzliche

Bebauung möglich wäre, wie zum Beispiel bei Schulen und Kindergärten oder -Verwaltungsgebäuden.

Geeignete private Gebäude, wie zum Beispiel Supermärkte oder große Dienstleistungsgebäude und Ärztezentren könnten in die Überlegungen ebenfalls einbezogen werden.

6. Nachverdichtungsmöglichkeiten in vorhandenen Wohngebieten

sollten im gesamten Gemeindegebiet systematisch und umfassend geprüft werden. Für den weiteren Weg der Realisierung, braucht es ein intensives und aktives Liegenschaftsmanagement.

7. Neue Ideen und Wohnformen zulassen

Die Zulassung neuer preiswerter Wohnformen mit kleineren Grundrissen und Nutzflächen sollte ermöglicht und angestrebt werden. Ein Modellvorhaben für eine energieautarke Mehrfamilienhaus Siedlung sollte geprüft werden.

8. Plan und Genehmigungsverfahren

Unsere Plan- und Genehmigungsverfahren dauern viel zu lang. Das liegt im Wesentlichen an der überbordenden Gesetzgebung mit ihrer Regelungsflut, die Genehmigungsbehörden fast verzweifeln lässt. Sie bekommen deshalb oft den Frust der Bauantragsteller ab, ohne dass sie etwas ändern können. Zu prüfen wäre allerdings, ob genügend Personal im Planungs- und Baubereich zur Verfügung steht, um die zügige Abwicklung der Verfahren und Erteilung der Genehmigungen zu gewährleisten.

Die Ratsgremien sollten sicherstellen, dass die Beratung und Beschlussfassung für Bauvorhaben in kürzest möglicher Zeit erfolgt und die Möglichkeiten des §34 BauGB und der städtebaulichen Verträge genutzt werden.

9. Gründung kommunaler Wohnungsunternehmen

In vielen Landkreisen und Kommunen gibt es seit Jahrzehnten erfolgreiche kommunale Wohnungsunternehmen. Sie die Garanten sind für bezahlbares Wohnen. Mit ihrer langfristig angelegten Geschäftspolitik sind sie in der Lage

den Mietern in Niedersachsen einen Mietzins von durchschnittlich 6,21 Euro pro Quadratmeter anzubieten. Diese positiven Effekte zeigen die kommunalen Gesellschaften zwar erst nach einigen Jahren. Gleichwohl ist es gerade jetzt sinnvoll solch einen langfristigen und nachhaltigen Lösungsansatz auf den Weg zu bringen und allein oder mit anderen eine kommunale Wohnbaugesellschaft zu gründen.

Als früherer Verbandsdirektor der Wohnungswirtschaft habe ich in vielen Kommunen erlebt, wie segensreich die kommunalen Gesellschaften wirken. Sie schaffen nicht nur verlässlich bezahlbaren Wohnraum. Sie sind auch ein Preiskorrektiv zum Markt.

Am Beispiel der Stadt Nordhorn kann man erkennen, welche positive Wirkung die kommunale Gesellschaft GEWO mit ihren über 2000 Wohnungen hat. Der durchschnittliche Mietzins beträgt 5,30 Euro. Die Werkwohnungen der Textilindustrie haben ebenfalls geholfen, den Wohnungsmarkt in Nordhorn vergleichsweise stabil zu halten. Der Baudezernent der Stadt Nordhorn, Herr Timo Weitemeier, kann das später im Podium näher erläutern.

10. Zusammenarbeit der regionalen Akteure -Austausch und Praxiserfahrungen durch regionale Workshops.

Es macht Sinn in der derzeitigen schwierigen Gemengelage, dass sich die regionalen Akteure über die besten Ideen und über die Praxiserfahrungen regelmäßig in regionalen Praxisworkshops austauschen, um voneinander zu lernen und ggf. zusammen zu arbeiten.

11. Energieautarkes Wohnen

Die Möglichkeiten einer Energie autarken Siedlung sollten untersucht werden.

12. Schlussbemerkung

Diese von mir gegebenen Hinweise sind je nach örtlicher Situation gesondert zu bewerten. Sie sind als Anregungen und Anstoß zu verstehen, für die anstehenden Überlegungen in den Kommunen und für die Podiumsdiskussion.

Am Ende geht es uns nicht um Ideen.

“Die Menschen wollen Taten sehen, keine Mundwerker, die nur ankündigen so sondern Handwerker, die machen.“

Sie erwarten zurecht, dass sich alle Beteiligten über das übliche Maß anstrengen und um es in der Sportlersprache zu sagen, in den anaeroben

Bereich gehen und liefern, das heißt am Ende auch mehr Geld in die Hand nehmen.

Jeder Verantwortliche muss sich darüber im Klaren sein, dass die künftige Entwicklung unserer Region maßgeblich davon abhängt, wie wir und ob wir die Wohnungsnot zeitnah beheben. Schaffen wir das nicht werden wir wirtschaftlich verlieren und gesellschaftlich schweren Zeiten entgegenstehen.

Die Menschen, die wir betreuen sind besonders abhängig davon, dass es uns gelingt, die Wohnungsnot zu beheben.

Wir haben keine Zeit zu verlieren. Die Lage ist brisant!

Der Blick zurück in die Geschichte, in die Nachkriegszeit, gibt mir Hoffnung und macht mir Mut.

Denn damals haben unsere Eltern und Großeltern mit nichts in der Hand aber mit einem eisernen Willen Unglaubliches geleistet. Wenn wir uns jetzt mit aller Energie, entschlossen und gemeinsam dafür einsetzen, die Wohnungsnot zu überwinden, werden wir es schaffen.

Damals gilt wie heute: unser Wille entscheidet.

Ich würde mich freuen, wenn Sie alle, die Sie heute im Podium sitzen, diesen Grundgedanken folgen und sich in dem jeweiligen Bündnis für Wohnen engagieren und dafür werben.

Es wäre ein wichtiges Signal an die Menschen in der Region.